

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli n°1- 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas n°42- 09045 QUARTU S.E. (CA) -
- tel./fax. 070/861373 cell. 339/4781974 e-mail : robertomusiu@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 06/2020

nei confronti di:

RELAZIONE TECNICA (FRAZIONAMENTO)

INCARICO DEL	: 16 marzo 2022
GIUDICE	: dott. Francesco Alterio
L'ESPERTO	: geom. Roberto Musiu
RINVIO	: 08 giugno 2022

Lanusei: 07 aprile 2022

L'esperto ex art. 568 c.p.c (geom. Roberto Musiu)



Roberto Musiu

Indice

➤ Premessa	pag. 3
➤ Quesiti giudiziari.....	pag. 3
➤ Operazioni di consulenza.....	pag. 3
➤ Mappe catastali ed elaborato planimetrico PRIMA dell'intervento...	pag. 4
➤ Mappe catastali ed elaborato planimetrico DOPO l'intervento.....	pag. 5
➤ Formazione dei NUOVI Lotti	pag. 6
➤ Lotto 1	pag. 6
➤ Lotto 2	pag. 7
➤ Specchio finale della valutazione degli immobili	pag. 7
➤ Specchio finale del valore dei lotti	pag. 8
➤ Elenco allegati.....	pag. 8

Al Signor Giudice dell'Esecuzione

Pratica n° 06/2020

promossa da [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

Premessa.

Il sottoscritto geom. Roberto Musiu con studio professionale in Lanusei Via Zanardelli n° 1, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 856 nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lanusei, in data 16 marzo 2022, riceveva dal Giudice del Tribunale, dott. Alterio, il mandato di compiere il frazionamento su una porzione di bene appartenente al debitore.

La proprietà oggetto dell'intervento è la seguente:

1. particella 3950, subalterno 17 graffato alla part. 3951 sub. 17 cat D/8 piano T;

Allo scrivente è dato incarico di procedere al frazionamento del mappale foglio 5 particella 3951 sub 17 nei termini indicati nella nota del 11/01/2022 del professionista delegato.

I tempi per la produzione consegna della pratica sono stabiliti in 45 giorni.

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **24 marzo 2022**, a mezzo di posta PEC, lo scrivente inviava un avviso alla Società Debitrice per informarla che il giorno **30 marzo 2022 alle ore 9:00**, sarebbero iniziate le attività di misura sui beni interessati dall'esecuzione.

In giorno stabilito, **30 marzo 2022**, il sottoscritto eseguiva l'ispezione in compagnia dei seguenti soggetti:

- Per il creditore procedente: nessuno;
- Per il debitore: il legale rappresentante della Società, sig. [REDACTED]

Il controllo degli immobili e le operazioni di misura, iniziato alle ore 8:45 aveva termine alle ore 10:00.

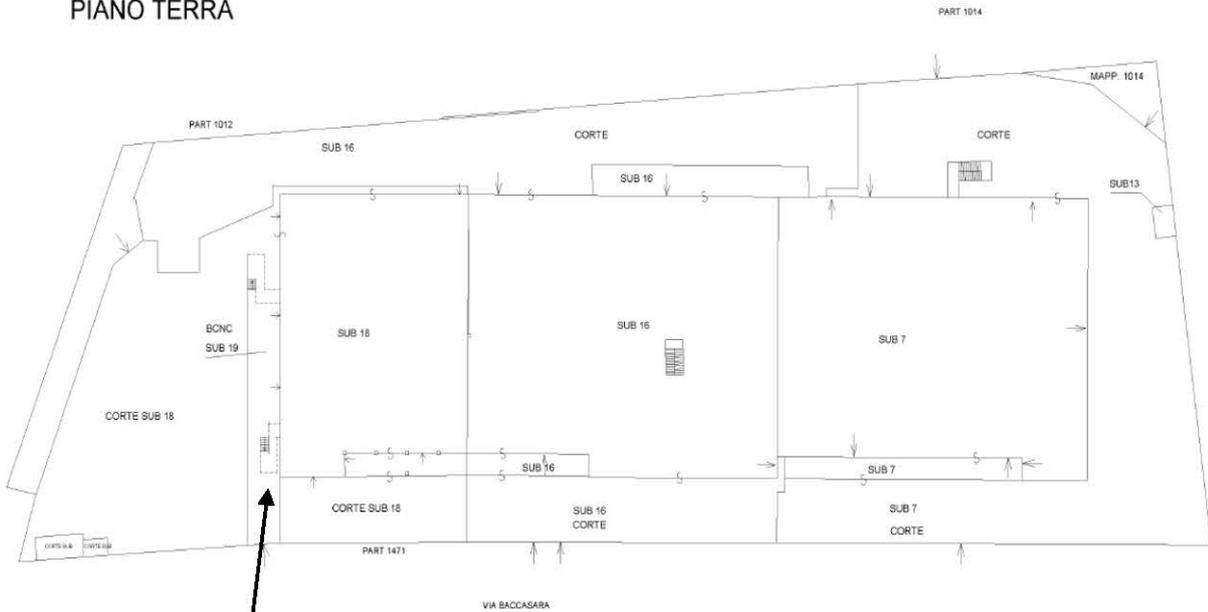
Gli esiti della perizia e le attività svolte durante il mandato sono esposte in modo più dettagliato nelle righe successive.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

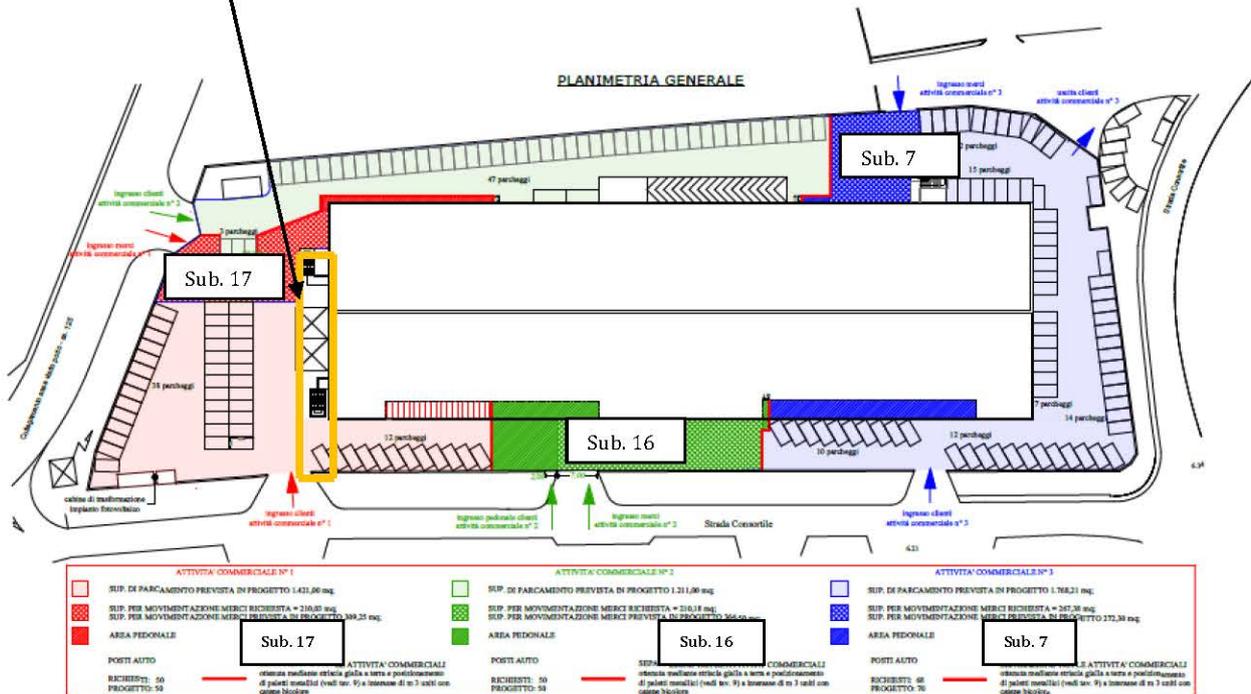
In seguito alle operazioni di rilievo svolte in data 30 marzo 2022 e la predisposizione della variazione catastale tramite DOGFA protocollo n°NU0019984, codice riscontro 000A82007, approvato in data 07 aprile 2022, le NUOVE particelle e gli schemi dei lotti sono di seguito specificati.

ELABORATO PLANIMETRICO PIANO TERRA (DOPO L'INTERVENTO)

PIANO TERRA



Inserimento del BCNC (sub. 19) a servizio dei sub. 16 e sub. 18 (ex sub. 17).



FORMAZIONE DEI NUOVI LOTTI

QUESITO 7) dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni oggetto d'esecuzione, nel modo in cui sono strutturati, sono vendibili in **DUE LOTTI** distinti.

LOTTO 1, formato dai lastrici solari al 2° livello, dal 50% dei beni sub. 14 e sub. 15, dalla totalità del Sub. 16, dal 50% del BCNC sub. 19 a servizio dei sub. 16 e sub. 18 (ex sub.17), dalla totalità del sub. 3 (scala), dalla totalità del sub. 10 e del mappale 1203 e dal 50% della particella 3952 dove sono sistemati dei locali a servizio del complesso edilizio.

Di seguito la tabella dei valori:

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	Quota	VALORI
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 5 (lastrico)	100/100	€. 15.000,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 6 (lastrico)	100/100	€. 4.500,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 11 (lastrico)	100/100	€. 37.100,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 12 (lastrico)	100/100	€. 21.400,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 14 (area urbana)	50/100	€. 6.750,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 15 (area urbana)	50/100	€. 2.250,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 16 (Stabile D/8)	100/100	€. 3.496.600,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 19 (BCNC) ai sub. 16 e sub. 18 (ex 17) di mq 274	50/100 area BCNC ½ di 274 mq	€. 16.440,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 3 (Scala)	100/100	€. 11.500,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 10 (Aiuola)	100/100	€. 2.400,00
Fg. 5 particella 1203 (reliquato)	100/100	€. 400,00
Fg. 5 particella 3952 (Ente Urbano)	50/100	€. 5.750,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO 1		€. 3.620.090,00

Si chiarisce che nella formazione del LOTTO 1, il sub. 14 e il sub. 15 sono stati assegnati al 50% per la presenza di macchinari di uso comune con l'altra U.I.

L'area di parcheggio del sub. 16 rimane completamente allo stesso subalterno. Si evidenzia che dal sub. 16 non è stata volutamente estrapolata l'officina e il magazzino del 1° piano poiché facenti parte dell'attività della [REDAZIONE] che comprende oltre alla vendita, anche la riparazione e deposito dei veicoli.

All'occorrenza e se dovesse necessitare, su incarico dell'Autorità Giudiziaria, lo scrivente potrà tentare una rimodulazione del sub. 16 separando le varie attività.

Al momento si propone un Lotto unico per evitare inutili frammentazioni.

LOTTO 2, formato dal 50% beni sub. 14 e sub. 15, dall'intera unità immobiliare sub. 17. L'area di parcheggio del sub. 18 (ex sub. 17) fa completamente capo allo stesso subalterno ad eccezione di un piccolo spazio di mq 274 che è divenuto BCNC per consentire il passaggio comune ai piani superiori del sub. 16. Detto BCNC sub. 19 è stato assegnato al 50% tra il sub. 16 e il sub. 18 (ex sub. 17) per poter sfruttare le scale che portano al 1° Piano.

A questi si aggiunge il 50% della particella 3952 dove sono sistemati dei locali a servizio del complesso edilizio.

Di seguito la tabella dei valori:

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	Quota	VALORI
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 14 (area urbana)	50/100	€. 6.750,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 15 (area urbana)	50/100	€. 2.250,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 18 (ex sub. 17) (Stabile D/8) con parcheggi e passaggi pedonali	100/100 dello stabile	€. 946.480,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 18 (ex sub. 17) (Parcheggio Ovest) mq 1421,00-274,00= mq 1.147,00	100/100 dell'area parcheggio	€. 137.640,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 19 (BCNC) ai sub. 16 e sub. 18 (ex 17) di mq 274	50/100 area BCNC ½ di 274 mq	€. 16.440,00
Fg. 5 particella 3952 (Ente Urbano)	50/100	€. 5.750,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO 2		€. 1.115.310,00

SPECCHIO FINALE DELLE VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	VALORI
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 5 (lastrico)	€. 15.000,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 6 (lastrico)	€. 4.500,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 11 (lastrico)	€. 37.100,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 12 (lastrico)	€. 21.400,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 14 (area urbana)	€. 13.500,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 15 (area urbana)	€. 4.500,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 16 (Stabile D/8)	€. 3.496.600,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 17 (Stabile D/8)	€. 1.117.000,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 3 (Scala)	€. 11.500,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 10 (Aiuola)	€. 2.400,00
Fg. 5 particella 1203 (reliquato)	€. 400,00
Fg. 5 particella 3952 (Ente Urbano)	€. 11.500,00
VALORE TOTALE DELLA STRUTTURA	€. 4.735.400,00

Valore di mercato dei Beni in cifra tonda € 4.735.400,00
(diconsi Euro quattromilionisettecentotrentacinquemilaquattrocento/00)

SPECCHIO FINALE DEL VALORE DEI LOTTI

VALORE DEL LOTTO 1		€. 3.620.090,00
--------------------	--	-----------------

VALORE DEL LOTTO 2		€. 1.115.310,00
--------------------	--	-----------------

Si precisa che il calcolo compiuto dal C.T.U., a prescindere dall'impostazione a metro quadrato, considera le Unità Immobiliari **a corpo** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, servitù, pertinenze ed accessioni (esclusi gli arredi, i macchinari e quant'altro di rimovibile).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

S'allega:

1. All.1_Verbale sopralluogo e ispezione n°1;
2. All.2_Conferimento incarico e quesiti dati dal Giudice dell'Esecuzione allo scrivente;
3. All.3_Variazione catastale FRAZIONAMENTO con DOGFA;
4. All.4_Nuova planimetria catastale del sub. 18 (ex sub. 17);
5. All.5_Nuove pertinenze sub. 18-(ex sub. 17);
6. All.6_Nuovo elaborato planimetrico;
7. All.7_Ricevuta di AVVENUTA VARIAZIONE CATASTALE;
8. All.8_Lettera di Sopralluogo inviata alla [REDACTED];
9. All.9_Parcella_ART12_Nota spese CTU per la VARIAZIONE CATASTALE e la ricomposizione dei lotti;
10. All.10_SpeseCatastali;
11. All.11_Lettera di Trasmissione alle parti;
12. Varie

Lanusei 07 aprile 2022

L'esperto ex art. 568 c.p.c.
(geom. Roberto Musiu)

